



Beschlussvorlage

| | | | |
|--|--|---|--|
| Vorlage: BV/0574/2019 | | Datum: 22.07.2019 | |
| Baudezernent | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | Az.: 61.2 B-Plan/ Alt | |
| Betreff: | | | |
| Bebauungsplan Nr. 332 "Quartier im Rauental zwischen Steinstraße und Blücherstraße" - Aufstellungsbeschluss - | | | |
| Gremienweg: | | | |
| 29.08.2019 | Stadtrat | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| 19.08.2019 | Haupt- und Finanzausschuss | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |
| 13.08.2019 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | <input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen | <input type="checkbox"/> mehrheitl. <input type="checkbox"/> Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt |
| | TOP öffentlich | <input type="checkbox"/> Enthaltungen | <input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen |

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 332 „Quartier im Rauental zwischen Steinstraße und Blücherstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Begründung:

Der Sportplatz im Rauental zwischen der Steinstraße und der Blücherstraße wurde zwischenzeitlich von einer regelmäßigen Sport- und Vereinsnutzung freigestellt. Das Erfordernis einer dauerhaften Unterhaltung des Sportplatzes an dieser Stelle besteht daher nicht mehr. Auch für die an den Sportplatz angrenzenden Flächen sind verschiedene Umnutzungsszenarien in der Diskussion: Eine Verlegung der KFZ-Zulassungsstelle soll grundsätzlich erfolgen – gegenwärtig steht hierfür allerdings noch kein Termin fest. Ob eine Verlagerung der südlich des Sportplatzes gelegenen Sporthalle erfolgt oder eine umfassende Sanierung bzw. ein Neubau am Standort, wird derzeit ebenfalls ergebnisoffen geprüft. Die Grundstücke liegen alle im Eigentum der Stadt Koblenz. Grundsätzlich stehen damit in zentraler, innerstädtischer Lage umfangreiche Potentialflächen für eine wohnbauliche Nutzung zur Verfügung. In Zeiten der hohen Nachfrage nach Wohnraum, sollen die Flächen nun mobilisiert und baureif gemacht werden.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 332 soll daher insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich sein. Die künftig zulässige bauliche Dichte und Anzahl der Vollgeschosse soll sich an die nachbarliche Bestandsbebauung anlehnen – hierbei ist eine Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen und Vollgeschosse in Richtung Süden und Westen geplant.

Da gegenwärtig noch nicht abschließend zu beurteilen ist, wann eine Verlagerung der KFZ-Zulassungsstelle erfolgt bzw. die Standortentscheidung über die Sporthalle noch offen ist (s.o.), soll die Entwicklung im Geltungsbereich in verschiedenen Bauabschnitten erfolgen. Zuerst soll die Sportplatzfläche einer Bebauung zugeführt werden.

Die Verkehrserschließung des Quartiers ist sowohl über die Steinstraße als auch über die Blücherstraße vorgesehen. Zielsetzung hierbei ist, im Sinne eines ruhigen Wohnquartiers, die Verkehre nur als Zielverkehr zu den/ von den Stellplätzen/ Stellplatzanlagen zu führen. Eine durchgängige Befahrbarkeit soll ausgeschlossen werden, um etwaige „Schleichverkehre“ durch das Gebiet zu verhindern. Die fußläufige und Radverkehrserschließung des gesamten Quartiers wird über ein entsprechendes Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

Der im Osten des Geltungsbereichs gelegene Spielplatz soll in die Quartiersmitte verlegt werden und hier mit weiteren öffentlichen Flächen einen Quartiersplatz als Kommunikations- und Aufenthaltsfläche bilden.

Die weiteren Fragestellungen (u.a. Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Detailfragen zum Maß der baulichen Nutzung, Wegeführungen, Größe und Lage der künftigen öffentlichen und privaten Flächen) werden im Laufe des weiteren Verfahrens geprüft und festgelegt. Grundsätzlich bedarf es hierbei auch der Klärung, in welcher Art und Weise das Projekt als städtisches Wohnungsprojekt weiterbetrieben werden soll. Hierbei ist z.B. auch die Vorbereitung einer öffentlichen Vergabe nach Konzeptqualität (sog. Konzeptvergabe) denkbar.

Für den Geltungsbereich wurde bereits eine einschätzende Altlastenerkundung mit positivem Ergebnis vorgenommen. Eine (auch wohnbauliche) Nachnutzung wird hierbei nicht ausgeschlossen. Welche konkreten Maßnahmen aufgrund der vorhandenen Altlastensituation tatsächlich erforderlich werden und welche Kosten hiermit zusammenhängen, kann erst mit Fortschreibung/Detaillierung des Gutachtens unter Berücksichtigung der künftigen Flächennutzungen beurteilt werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden auch Festsetzungen und Regelungen zu einer klimawandelgerechten Bebauung und Begrünung getroffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- die geplante Grundfläche soll weniger als 20.000 m² betragen
- durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter
- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz –BImSchG– zu beachten sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die östlichen Flächen im Plangebiet als Wohnbaufläche, den zentralen Bereich entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Sportplatz sowie die westlichen Flächen als Sondergebiet dar. Wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, kann er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Die Größe des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,1 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Anlage: Lageplan